

Договор
аренды недвижимого имущества (нежилого помещения)
№ 336 / 6 / 12291 / 78 / КЗ90 / 2019

« 01 » августа 2019 года

г. Санкт-Петербург

Межрегиональное отделение Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» Санкт-Петербурга и Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице председателя Тулакова Саида Жумаевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Частное дошкольное образовательное учреждение «Первый частный Шуваловский детский сад», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Манжолы Александра Адольфовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает во временное пользование недвижимое имущество, имеющее следующие основные характеристики (далее – «недвижимое имущество»):

- нежилые помещения (кадастровый номер 78:34:0004202:3031), расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Афонская улица, д. 5, лит. А, помещение 4-Н, №№ 1, 17-31 (этаж 3) площадью 363,70 кв.м, помещение 2-Н №92 (этаж 2) площадью 70,9 кв.м, общая площадь помещений **439,37** кв.м.

Указанное недвижимое имущество принадлежит Арендодателю на праве оперативного управления, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости № 78:34:0004202:3031-78/038/2018-3 от 13.03.2018.

1.2. Недвижимое имущество передается Арендатору для использования под образовательную деятельность. Возможность пользования Арендатором земельным участком, прилегающим к зданию, оформляется отдельным дополнительным соглашением к Договору.

Арендатор не вправе без письменного согласия Арендодателя изменять цель использования недвижимого имущества.

1.3. На дату заключения настоящего договора помещения находятся в фактическом владении и пользовании Арендодателя, в состоянии пригодном для использования его в договорных целях. Помещения обеспечиваются электроэнергией, теплоснабжением, водоснабжением и приемом сточных вод от снабжающих организаций, а также вывозом мусора.

2. Срок действия Договора

2.1. Настоящий Договор действует с **01.08.2019г. по 01.07.2020г.**

2.2. Настоящий Договор вступает в юридическую силу с даты подписания акта приема-передачи нежилых помещений (Приложение №1), который является неотъемлемой частью договора.

3. Права и обязанности Сторон

3.1. Арендодатель обязуется:

3.1.1. В течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора передать Арендатору недвижимое имущество по акту приема-передачи (Приложение

№1), являющееся неотъемлемой частью договора, который составляется и подписывается Сторонами в двух экземплярах.

3.1.2. Передать недвижимое имущество в надлежащем состоянии и со всеми относящимися к нему документами.

3.1.3. В случае невозможности предоставить недвижимое имущество сообщить об этом Арендатору в течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора.

3.1.4. Представить один экземпляр Договора Арендатору после подписания акта приема-передачи недвижимого имущества.

3.1.5. В случае аварий, произошедших не по вине Арендатора и приведших к ухудшению арендуемого недвижимого имущества, оказывать необходимое содействие Арендатору в устранении их последствий.

3.2. Арендодатель имеет право:

3.2.1. Осуществлять контроль за выполнением Арендатором обязательств по настоящему Договору;

3.2.2. Осуществлять доступ в арендуемые помещения в присутствии Арендатора.

3.3. Арендатор обязуется:

3.3.1. В течение пяти рабочих дней со дня подписания настоящего Договора принять у Арендодателя недвижимое имущество по акту приема-передачи.

3.3.2. Вносить арендную плату в установленные договором объеме и срок.

3.3.3. Пользоваться недвижимым имуществом в соответствии с условиями настоящего Договора, нормами и правилами, установленными законодательством Российской Федерации, правилами пожарной безопасности и энергоснабжения.

3.3.4. Своевременно и за свой счет производить текущий ремонт недвижимого имущества.

3.3.5. Обеспечивать содержание в исправном, рабочем состоянии недвижимого имущества, включая инженерно-технические коммуникации, оборудование, средства и приборы учета (энергоснабжения, водоснабжения, канализационных сетей, противопожарных средств и т.д.), для обеспечения его нормального функционирования.

3.4. Арендатор не имеет права:

3.4.1. Производить неотделимые улучшения недвижимого имущества, реконструкцию или капитальный ремонт без соответствующего разрешения ДОСААФ России. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения арендованного имущества являются собственностью Арендодателя.

3.4.2. Осуществлять без письменного согласия Арендодателя другие действия, влекущие какое-либо обременение недвижимого имущества и (или) прав Арендатора по настоящему Договору, в том числе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору другому лицу (субаренду, перенаем), предоставлять арендуемое недвижимое имущество в безвозмездное пользование.

3.4.3. Осуществлять какие-либо действия, связанные с ухудшением конструкции, состояния и эксплуатации недвижимого имущества, включая инженерно-технические коммуникации, оборудование, средства и приборы учета (энергоснабжения, водоснабжения, канализационных сетей, противопожарных средств и т.д.).

3.4.4. Препятствовать доступу к недвижимому имуществу представителей Арендодателя для проведения проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора и законодательства Российской Федерации, а также обязан представлять им необходимую документацию, относящуюся к предмету проверки.

3.5. Письменно уведомить Арендодателя о желании продления срока действия договора аренды не позднее, чем за два месяца до истечения срока действия настоящего Договора.

3.6. В течение пяти рабочих дней от даты прекращения действия настоящего Договора вернуть Арендодателю недвижимое имущество по акту приема-передачи в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

4. Порядок возврата недвижимого имущества Арендодателю

4.1. Возврат недвижимого имущества оформляется актом приема-передачи недвижимого имущества, подписанным сторонами договора.

4.2. До подписания акта приема-передачи Арендатор должен произвести сверку платежей по настоящему Договору с Арендодателем и подписать отчет по сверке платежей.

4.3. Один экземпляр подписанного Сторонами акта приема-передачи и отчет по сверке платежей остается у Арендодателя.

4.4. В случае фактического неиспользования недвижимого имущества без оформления соответствующего соглашения о расторжении настоящего Договора Арендатор не освобождается от внесения арендной платы до фактического возврата недвижимого имущества Арендодателю по акту приема-передачи.

5. Платежи и расчеты по Договору

5.1. В соответствии с Расчетом арендной платы за недвижимое имущество (Приложение №3) арендная плата за 1 кв.м. составляет **435,60** (Четыреста тридцать пять) рублей 60 копеек, размер ежемесячной арендной платы составляет **191389,57** (Сто девяносто одна тысяча триста восемьдесят девять) рублей 57 копеек. Размер арендной платы по договору составляет **2 105 285, 29** (Два миллиона сто пять тысяч двести восемьдесят пять) рублей 29 копеек, НДС не облагается на основании главы 26.2 Налогового кодекса РФ».

5.1.1. В стоимость арендной платы по настоящему Договору не входят оплата за коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание. Оплата за коммунальные услуги и эксплуатационное обслуживание производится Арендатором на основании счетов выставляемых подведомственной организацией ОУДО "Региональный Центр военно-патриотического воспитания молодежи и подготовки граждан к военной службе Санкт-Петербурга".

5.2. Арендная плата по настоящему Договору в полном объеме ежемесячно перечисляется на счет Арендодателя, указанный в Разделе 12 настоящего Договора.

Внесение арендной платы производится ежемесячно не позднее **пятого** числа оплачиваемого (текущего) месяца на основании настоящего Договора. Отсутствие счета не освобождает Арендатора от обязанности своевременного внесения арендной платы. Днем исполнения обязательства Арендатора по внесению арендной платы считается день поступления денежных средств, в полном объеме, предусмотренном в настоящем Договоре, на расчетный счет Арендодателя.

Обязательство по оплате арендной платы возникает у Арендатора от даты подписания Сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества и прекращается от даты возврата Арендатором недвижимого имущества, оформленного соответствующим актом приема-передачи.

Первое внесение арендной платы Арендатор производит в течение **трех** календарных дней от даты подписания Сторонами акта приема-передачи недвижимого имущества.

Размер арендной платы первого и последнего месяцев срока действия настоящего Договора определяется, исходя из количества календарных дней фактической аренды.

5.3. Арендодатель вправе в одностороннем и бесспорном порядке изменять величину арендной платы, но не чаще одного раза в год.

Изменение величины арендной платы производится через месяц от даты письменного уведомления Арендодателем Арендатора об одностороннем изменении размера арендной платы.

5.4. Арендатор вносит арендодателю страховую сумму в размере арендной платы за один месяц (кроме основной ежемесячной), которая по окончании срока действия договора аренды;

- подлежит возврату, в случае отсутствия у арендатора задолженностей по арендной плате и отсутствия нанесения вреда имуществу арендодателя (так как имущество должно быть возвращено в надлежащем состоянии с учётом нормального износа);

- возмещает задолженность арендатора по арендной плате или возмещает вред, нанесённый имуществу арендодателя.

5.5. В случае нарушения сроков внесения арендных платежей более чем на 30 (тридцать) календарных дней, арендодатель вправе удержать имущество арендатора, находящееся на объекте аренды (в арендуемых помещениях) до погашения арендатором задолженности по арендной плате. При этом арендатор не освобождается от обязанности внесения арендной платы в соответствии с условиями договора аренды за указанный период. В случае если в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента уведомительного расторжения настоящего договора арендатор не погасит задолженность по арендной плате, арендодатель вправе удовлетворить свои требования за счёт имущества арендатора без обращения в суд.

6. Ответственность Сторон

6.1. За неисполнение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

7. Обстоятельства непреодолимой силы

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, то есть чрезвычайных ситуаций и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, в том числе объявленной или фактической войной, гражданскими волнениями, эпидемиями, блокадами, пожарами, землетрясениями, наводнениями и другими природными стихийными бедствиями, а также изданием актов государственных органов.

7.2. Свидетельство, выданное Торгово-промышленной палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.3. Сторона, которая не исполняет свои обязательства вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы, должна не позднее чем в трехдневный срок (календарные дни) известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

7.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3 (трех) последовательных месяцев, настоящий Договор может быть расторгнут по соглашению Сторон.

8. Порядок разрешения споров

8.1. Споры между Сторонами подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Срок рассмотрения претензии составляет 15 (пятнадцать) календарных дней.

9. Порядок изменения, досрочного прекращения и расторжения Договора и его заключения на новый срок

9.1. Изменение условий настоящего Договора и его досрочное прекращение допускаются только по соглашению Сторон, за исключением случаев, установленных пунктом 9.2 настоящего Договора.

Предложения по изменению условий настоящего Договора и его досрочному прекращению рассматриваются Сторонами в месячный срок.

Расторжение настоящего Договора не является основанием для прекращения не исполненных Арендатором обязательств по выплате Арендодателю штрафных санкций за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору.

9.2. Арендодатель вправе расторгнуть договор Аренды досрочно, во внесудебном уведомительном порядке, при нарушении Арендатором обязательств в следующих случаях:

9.2.1. Использования Арендатором недвижимого имущества с существенным нарушением условий настоящего Договора. При этом существенными нарушениями являются:

9.2.2. Использование Арендатором недвижимого имущества с нарушениями требований действующего российского законодательства и других нормативных правовых актов, в том числе требования противопожарной техники безопасности.

9.2.3. Неоплата (просрочка) арендной платы Арендатором более двух раз подряд по истечении установленного настоящим Договором срока платежа.

9.2.4. Заключение Арендатором без письменного согласия Арендодателя договора или осуществление Арендатором иных действий, влекущих возникновение каких-либо обязательств, следствием которых является наложение обременения на имущественные права Арендодателя и (или) на его недвижимое имущество, на предоставленное в аренду по настоящему Договору имущество, включая переход (отчуждение) их к третьему лицу.

9.2.5. Не извещение Арендатором Арендодателя о повреждении, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) недвижимому имуществу ущерб, и несвоевременное принятие мер по предотвращению последствий повреждения, аварии или иного события, или угрозы дальнейшего разрушения, переданного ему в аренду имущества.

9.3. Арендатор, надлежащим образом выполнивший обязательства, предусмотренные настоящим Договором, по истечении его срока действия имеет при прочих равных условиях преимущественное право перед другими лицами на заключение договора аренды на новый срок, если сдача помещения в аренду будет отвечать интересам Арендодателя.

9.4. Ненадлежащее исполнение Арендатором условий настоящего Договора является дополнительным основанием для отказа Арендатору в заключении договора аренды на новый срок.

9.5. В случае, если Арендатор продолжает пользоваться недвижимым имуществом после истечения срока действия настоящего Договора, при отсутствии возражений со стороны Арендодателя, настоящий Договор аренды считается пролонгированным на тех же условиях на неопределенный срок (без условий льготного подготовительного периода).

9.6. В случае, когда настоящий Договор считается возобновленным на неопределенный срок в соответствии с законодательством Российской Федерации каждая из Сторон вправе отказаться от него, предупредив другую Сторону не позднее чем за два месяца до предполагаемой даты прекращения действия настоящего Договора.

9.7. Передача в аренду недвижимого имущества не влечет перехода права собственности на него вне зависимости от срока действия настоящего Договора и срока фактического владения и пользования этим имуществом.

9.8. В случае нарушений условий, предусмотренных п 9.2., договор Аренды расторгается досрочно в уведомительном внесудебном порядке. Дата расторжения договора определяется как дата, указанная в Уведомлении о расторжении.

При этом Арендатору предоставляется срок 30 дней для исполнения обязательств об оплате и организации возврата арендованного помещения по акту, в соответствии с требованиями раздела 4 настоящего договора.

9.9. В случае нарушения сроков внесения арендных и иных платежей более чем на 60 (шестьдесят) календарных дней, арендодатель вправе приостановить исполнение обязательств по договору, в том числе прекратить доступ арендатора и его представителей на объект аренды и/или приостановить обеспечение арендатора коммунальными услугами.

10. Прочие условия

10.1. При изменении наименования, местонахождения, банковских реквизитов или реорганизации одной из Сторон она обязана письменно в двухнедельный срок после произошедших изменений сообщить другой Стороне о данных изменениях.

10.2. В случае нарушения Арендатором законодательства Российской Федерации или условий настоящего Договора Арендодатель незамедлительно составляет акт, который должен быть подписан представителями Арендодателя, Арендатора, а также по возможности представителями уполномоченных органов государственной власти, правоохранительных органов, органов местного самоуправления, общественных организаций и т.д. В случае причинения вреда имущественно-правовой сфере Арендодателя вследствие ненадлежащего исполнения договорных условий или нарушений Арендатором действующего законодательства РФ (в том числе санитарно-эпидемиологических, земельных, противопожарных, экологических и т.п. норм, правил, законодательных требований) Арендатор обязуется возместить причиненный Арендодателю ущерб, в том числе (но не ограничиваясь) оплатить вмененные штрафы и иные обязательные платежи, а также возместить расходы на восстановление имущественно-правовой сферы Арендодателя, вызванные виновными действиями Арендатора.

В случае отказа Арендатора от подписания акта проверки выявленных нарушений об этом должна быть произведена соответствующая запись в данном акте.

10.3. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регулируются законодательством Российской Федерации.

10.4. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу (по одному для Арендатора, Арендодателя собственника недвижимого имущества).

11. Приложения к настоящему Договору:

11.1 Неотъемлемой частью настоящего Договора являются следующие приложения:

1. Акт приема-передачи недвижимого имущества.
2. План передаваемого в аренду недвижимого имущества.
3. Расчет арендной платы.

12. Адреса и реквизиты Сторон

«Арендодатель»:

Межрегиональное отделение Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» Санкт-Петербурга и Ленинградской области

Адрес: 199155, г. Санкт-Петербург, проспект КИМа, д.22, лит. А

Тел. / факс: (812) 209-00-11

Банковские реквизиты:

ИНН 7801269831

КПП 780101001

Расчетный счет: 40703810755040000170 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ» г. Санкт-Петербург

Кор. счет: 30101810500000000653

БИК 044030653

«Арендатор»:

Частное дошкольное образовательное учреждение

«Первый частный Шуваловский детский сад»

ОГРН 1127800002637;

ИНН 7802290392; КПП 780201001;

Адрес места нахождения: 194356

г. Санкт-Петербург, ул. Корякова д. 18, лит. Б

Расчетный счет 40703810532260000048

Банк: Филиал «САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ»

АО «АЛЬФА-БАНК»

к/с 30101810600000000786

БИК 044030786

от Арендодателя:

Председатель Межрегионального отделения
ДОСААФ России Санкт-Петербурга
и Ленинградской области

М.П.

С.Ж. Тулаков /

от Арендатора:

Директор ЧОУ «Первый частный
Шуваловский детский сад»

М.П.

А.А Манжол /

АКТ
приема-передачи недвижимого имущества
к Договору № 336/6/1229/78/1С390/2019

«01» августа 2019 года

г. Санкт-Петербург

Межрегиональное отделение Общероссийской общественно-государственной организации «Добровольное общество содействия армии, авиации и флоту России» Санкт-Петербурга и Ленинградской области, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**» в лице председателя Тулакова Саида Жумаевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Частное дошкольное образовательное учреждение «Первый частный Шуваловский детский сад», именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Манжола Александра Адольфовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», Актом удостоверяют о нижеследующем:

1. Арендодатель на основании Договора аренды недвижимого имущества № 336/6/1229/78/1С390/2019 от 01 августа 2019 года передает, а Арендатор принимает в аренду нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Афонская улица, д. 5, лит. А, помещение 4-Н, №№ 1, 17-31 (этаж 3) площадью 368,47 кв.м, помещение 2-Н №92 (этаж 2) площадью 70,9 кв.м, общая площадь помещений **439,37** кв.м.
2. Планировка и площадь помещений соответствуют выкопировке (копии) поэтажного плана, передаваемого в аренду недвижимого имущества (Приложение №2). Недвижимое имущество передается для образовательной деятельности.
3. Недвижимое имущество в наличии и передано в надлежащем состоянии в полном объеме.
4. Арендатор претензий к техническому состоянию объекта недвижимости не имеет.
5. Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

от Арендодателя:

Председатель Межрегионального отделения
ДОСААФ России Санкт-Петербурга
и Ленинградской области

М.П.

/ С.Ж. Тулаков /

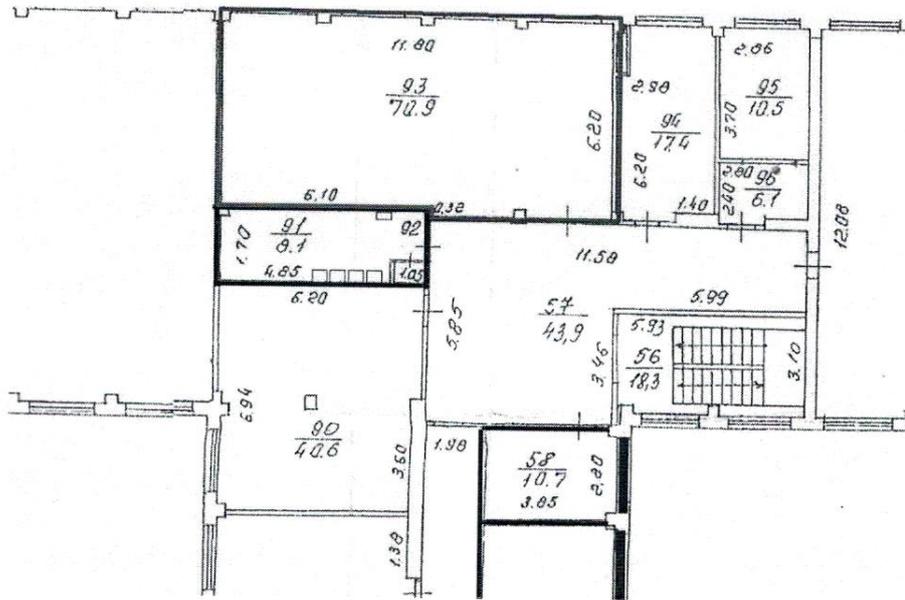
Директор ЧОУ «Первый частный
Шуваловский детский сад»

М.П.

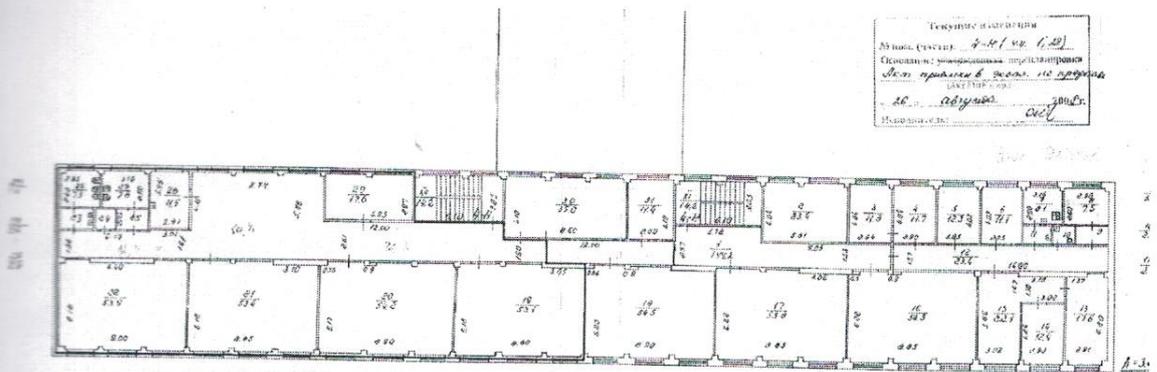
/ А.А Манжола /

План
 передаваемого в аренду недвижимого имущества

2эт



3этаж



от Арендодателя:

Председатель Межрегионального отделения
 ДОСААФ России Санкт-Петербурга
 и Ленинградской области

С.Ж. Тулаков /
 М.П.



от Арендатора:

Директор ЧОУ «Первый частный
 Шуваловский детский сад»

А.А Манжол /
 М.П.



Расчет

арендной платы за недвижимое имущество

Размер годовой арендной платы за нежилое помещение (плата за аренду помещения) определяется по следующей формуле:

$$A \text{ рас} = \text{Бап} \times S \times \text{Киз} \times \text{Км} \times \text{Кр} \times \text{Кт} \times \text{Кз} \times \text{Ки} \times \text{Ку} \times \text{Кп} \times \text{Кинф},$$

где:

Бап - базовая ставка годовой арендной платы за 1 кв. м. – **4000 руб.;**

S - площадь переданных в аренду помещений (здания) – **439,37 кв. м.;**

Киз - коэффициент остаточной стоимости здания – **0,6;**

Км - коэффициент качества строительного материала здания – **1,25;**

Кр - коэффициент расположенности помещений (здания) – **1,0;**

Кт - коэффициент технического обустройства помещения (здания) – **1,0;**

Кз - коэффициент территориальной зоны Российской Федерации – **3,0;**

Ки - коэффициент целевого использования переданных в аренду помещений – **1,1;**

Ку - коэффициент удобства расположения переданных в аренду помещений (здания) – **0,6**
(Распоряжение ЦС ДОСААФ России №93 от 23.04.2010г.);

Кп - понижающий коэффициент – **0,8;**

Кинф - коэффициент инфляции (дефлятор) – **1,1**

A рас. в год = 4000×437,59×0,6×1,25×1,0×1,0×3,0×1,1×0,6×0,8×1,1 = 2 296 674,86 руб.;

A рас. по договору = 2 105 285,29 руб.;

A рас. в месяц = 191 389,57 руб.;

A рас. в месяц за 1 кв. м. = 435,60 руб.

от Арендодателя:

Председатель Межрегионального отделения
ДОСААФ России Санкт-Петербурга
и Ленинградской области

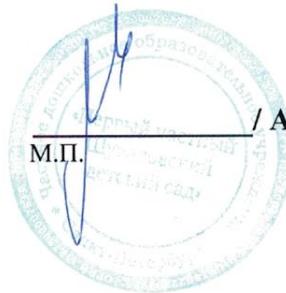


С.Ж. Тулаков /

М.П.

от Арендатора:

Директор ЧОУ «Первый частный
Шуваловский детский сад»



/ А.А Манжол /

М.П.



Пронумеровано, пронумеровано, скреплено
печатью *Р (двудоме)* листа (ов)

Сквозен





**Частное общеобразовательное учреждение
«Первая частная Шуваловская гимназия-сад»**

Адрес: 194356 Санкт-Петербург, ул. Афонская, д.5

Тел.: 941-25-16 e-mail: carpe@yandex.ru

ОГРН 1127800002637 ИНН 7802290392 р/сч 40703810306000000023 к/сч 30101810000000000920 КПП 780201001 ОКПО 38116871 БИК 044030920

РЕШЕНИЕ

**Учредителя (собственника) №1/16
Частного общеобразовательного учреждения
«Первая частная Шуваловская гимназия-сад»**

Санкт-Петербург

25 марта 2017г.

Я, гражданин российской Федерации Манжоло Александр Адольфович, паспорт 4007 299088, выдан ТП №40 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и ленинградской области в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга 08.02.2008г., код подразделения 780-040, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, д. 28, корпус 2, квартира 156, являясь учредителем (собственником) Частного общеобразовательного учреждения «Первая частная Шуваловская гимназия-сад», далее по тексту – Учреждение, - принял решение:

1. Продлить полномочия Директора учреждения Манжоло Александра Адольфовича, паспорт 4007 299088, выдан ТП №40 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и ленинградской области в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга 08.02.2008г., код подразделения 780-040, зарегистрированный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, д. 28, корпус 2, квартира 156, на новый срок согласно Устава Учреждения.

Учредитель (собственник)

А.А. Манжоло